

## 第5章 首都圏マンションの市場規模予測

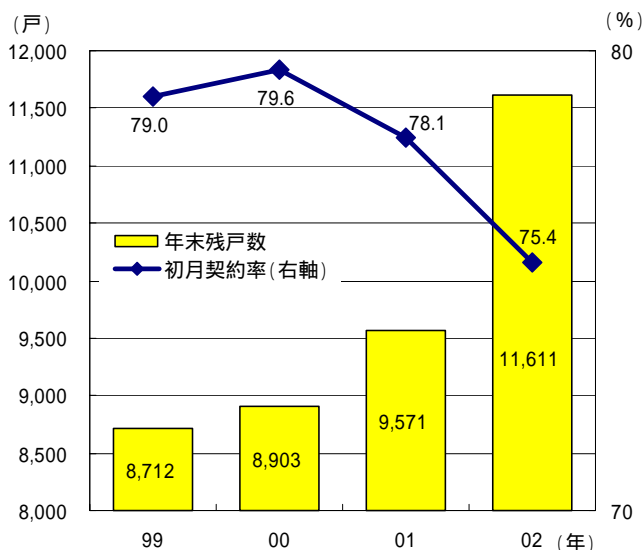
## . 市場規模予測のねらい

足許、需給は悪化の傾向

これまで見てきたように、首都圏における分譲マンション需要は94年以降、継続して高い水準であった。しかし、足許、その勢いは弱まっているようにも見える。

初月契約率は2000年(79.6%)、2001年(78.1%)の80%近い水準から、2002年は75.4%とまで低下している。また、在庫水準は、2002年10月に危険水域といわれる1万戸を突破し、2002年末の在庫は11,611戸(前年同期比+2,040戸)となる等、足許は需給悪化の傾向にあり[図表5-1]、「マンションブームはピークアウトし、また94年以前の2~4万戸台の需要水準に戻るのではないか」との声も聞かれる。

【図表5-1】首都圏分譲マンションの初月契約率及び在庫水準



(出所)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」より  
みずほコーポレート銀行産業調査部作成

「今後、2~4万戸の需要水準に逆戻りするの  
か」について検証

そこで、本章では、これまでの各章で検証してきた、住宅取得能力の変化や、都心居住ニーズの増大によるマンション選択率の変化及び人口動態に加え、賃貸市場(賃貸居住率・持ち家率の変化) 中古市場という住宅ストックをベースとした市場の影響等を考慮したうえで、今後の需要水準を予測し、「今後の需要量はどのようになると見込まれるのか」、「94年以前の2~4万戸台の需要水準にまた逆戻りするの  
か」について検証したい。

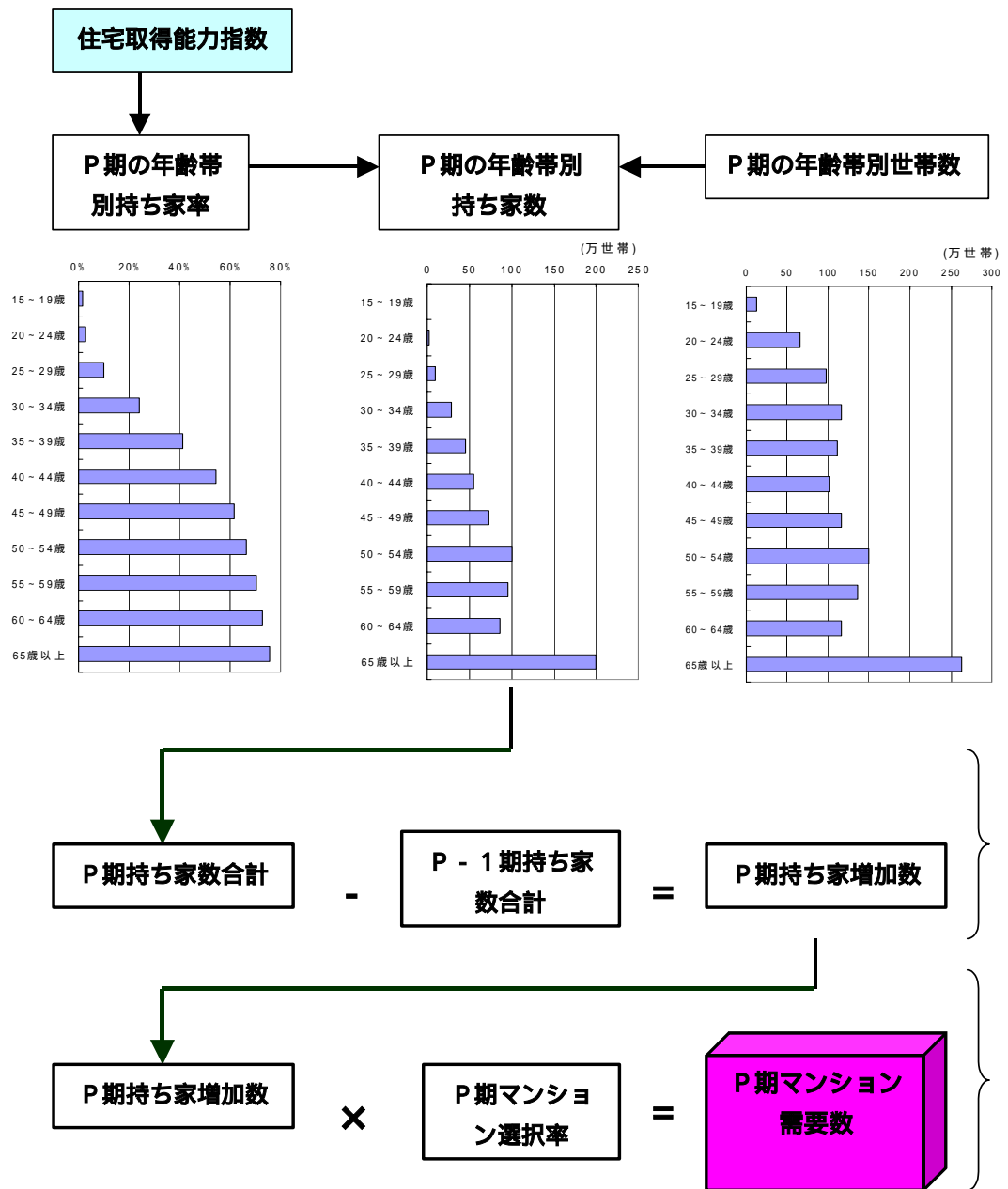
予測フローの概略

将来の年齢帯別世帯数及び各年齢帯別の持ち家比率からマンション需要を推計

需要予測に当たっては、国勢調査の最新データが2000年であるため、2000年を基準に10年間の予測を行うこととし、2000～2004年(2005年期)及び2005～2009年(2010年期)における首都圏マンションの年間平均需要量を算出する。

推計方法は、将来の年齢帯別世帯数及び各年齢帯別の持ち家比率から予想持ち家増加数を算出し、そのうち何%がマンションを選択するかにより、首都圏マンションの将来需要量を推測する。

【図表 5-2】首都圏マンション需要予測算出フロー<sup>11</sup>



(出所)みずほコーポレート銀行産業調査部作成

<sup>11</sup> 当推計フローは、長谷工総合研究所「首都圏マンション中期需要予測」を参考にした。

年齢別持ち家率については、95～2000年の各年齢別の持ち家率の上昇ペースを基準に、第2章で算出した「住宅取得能力指数」の変動等の外部環境要因による修正を加えて算出する。

年齢別世帯数に年齢別持ち家率を乗じて、年齢別持ち家数を算出。

各期の年齢別持ち家数合計からそれぞれの期の持ち家合計数を減じて持ち家増加数を算出。

持ち家増加数にマンション選択率を乗じて、予想マンション需要数を算出。

## 使用する指標

### 1. 将来世帯数推計値

国立社会保障・人口問題研究所の予測値で推計

ベースとなる世帯数の実績値については国勢調査の「年齢別世帯数」を、2005年、2010年の推計値については、国立社会保障・人口問題研究所の「年齢別世帯数予測」を使用する。

ただし、当該予測値は2000年に発表されたものであり、95年時点の国勢調査をベースとしているため、2000年国勢調査の実数値と予測値に若干の差異が存在する。そのため、2005年以降の予測値については、2000年の実数値と予測値との乖離を勘案して、数値の修正を行っている。

【図表 5-3】首都圏における年齢別世帯数の推移

(万世帯)

	1990年	1995年	2000年	2005年	2010年
15～19歳	14.1	12.7	12.8	11.0	10.2
20～24歳	68.7	69.4	66.3	56.0	48.1
25～29歳	79.5	89.8	97.6	77.9	65.8
30～34歳	87.5	101.3	116.5	116.5	94.6
35～39歳	106.5	95.3	112.3	132.1	131.5
40～44歳	141.1	112.3	101.4	122.1	142.2
45～49歳	133.4	147.7	117.1	106.3	126.2
50～54歳	119.2	136.5	150.3	119.7	108.3
55～59歳	105.5	120.3	135.9	147.5	117.6
60～64歳	82.2	103.4	117.5	132.5	144.5
65歳以上	142.7	193.6	263.7	330.9	397.3
	総務省「国勢調査」			国立社会保障・人口問題研究所 「年齢別世帯数予測」	

(出所)みずほコーポレート銀行産業調査部作成

### 2. 将来持ち家率の推計

年齢別持ち家率は  
上昇傾向

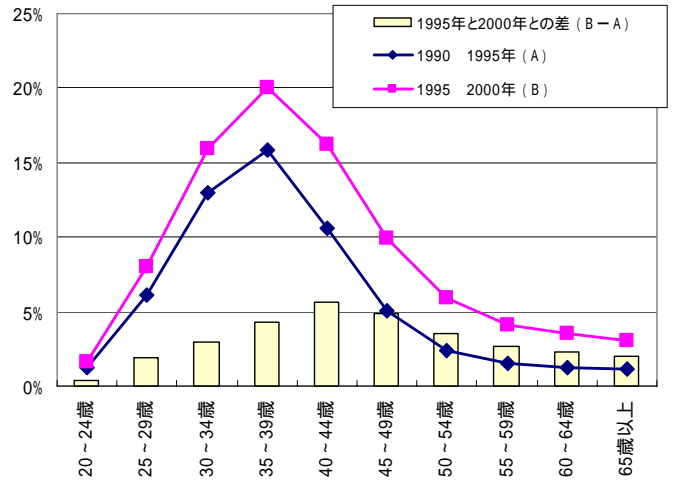
将来持ち家率の推計に当たっては、国勢調査における「年齢別持ち家率」をベースに、ある年齢帯（例えば20～24歳）の持ち家率が、その5年後調査時点の年齢帯（例でいえば25～29歳）で、どれくらい増加するかを推定することにより算出する【図表 5-4、5-5】。

各年齢帯から5年後の年齢帯への持ち家率の増分をみると、90～95年（A）と、95～2000年（B）では、各年齢帯の5年前の年齢帯からの持ち家率の増分に差異がみられ、95～2000年では、持ち家率の増分がその前に比べて大きくなっている（B-A）。特に40～44歳においては持ち家率が5ポイント以上上昇している。これは、金利や地価の低下等、環境変化による住宅取得能力の向上によるものと考えられる。

【図表 5-4】首都圏年齢帯別持ち家率の推移(90～2000年)

	各年齢帯の持ち家率増加(A)		各年齢帯の持ち家率増加(B)	
	1990年	1995年	1995年	2000年
15～19歳	1.2%	1.2%	1.2%	1.6%
20～24歳	2.1%	2.5%	2.5%	2.8%
25～29歳	8.0%	8.2%	8.2%	10.5%
30～34歳	22.4%	21.0%	21.0%	24.2%
35～39歳	41.3%	38.2%	38.2%	41.0%
40～44歳	55.5%	51.9%	51.9%	54.4%
45～49歳	64.2%	60.6%	60.6%	61.8%
50～54歳	68.1%	66.5%	66.5%	66.5%
55～59歳	71.4%	69.6%	69.6%	70.7%
60～64歳	75.5%	72.6%	72.6%	73.1%
65歳以上	76.6%	76.7%	76.7%	75.7%

【図表 5-5】年齢帯別持ち家率の増加分



(出所)【図表 5-4、5-5】ともに総務省「国勢調査」よりみずほコーポレート銀行産業調査部作成

住宅取得能力の変動により予想持ち家率を修正

第2章で見たように、持ち家系住宅の増分と、住宅ローン金利の変動等を背景にした住宅取得能力には強い相関があると考えられる。

このため、過去の国勢調査による持ち家率の変動を住宅取得能力の変動によるものと仮定し、将来持ち家率の予想については、住宅取得能力の今後の変動の予測を加味した上で算出する。

具体的には、第2章で算出した住宅取得能力指数の10ポイントの増減で持ち家率が0.5%増減、20ポイントの増減で持ち家率が1%増減すると推定している。

### 3. マンション選択率の推計

マンション選択率は、今後も上昇を見込む

マンションの選択率については、年齢帯別のマンション選択率がわかればより正確に推計できるものの、この数値を統計的に把握するのは困難であることと、第2章【図表 2-16】にあるように住宅金融公庫融資利用者ベースで見ると、各年齢帯別のマンション選択率の差はなくなりつつあることから、各年齢帯で共通の数値を使用する。

【図表 5-6】国勢調査によるマンション選択率

	(万世帯)	
	1995年	2000年
持ち家増加数(A)	49.3	83.2
内マンション増加数(B)	21.2	39.1
マンション選択率(B/A)	42.9%	47.0%

(出所)みずほコーポレート銀行産業調査部作成

今後のマンション選択率の予測については、

国勢調査ベースで95年から2000年にかけて4.1ポイント上昇していること第1章で見た、持ち家系住宅の純増分から見たマンション選択率【図表 1-3】も同時期に3.6ポイント上昇していることに加え、足許の選択率はさらに上昇しているため、今後についてもマンション選択率の向上が見込まれること

第2章で考察した通り、都市的な利便を経験している人口の増加により、引き続きマンションの選択率は高まると見込まれること

を考慮し2005年、2010年についてはそれぞれ4ポイントずつ上昇するものとした。

算出結果

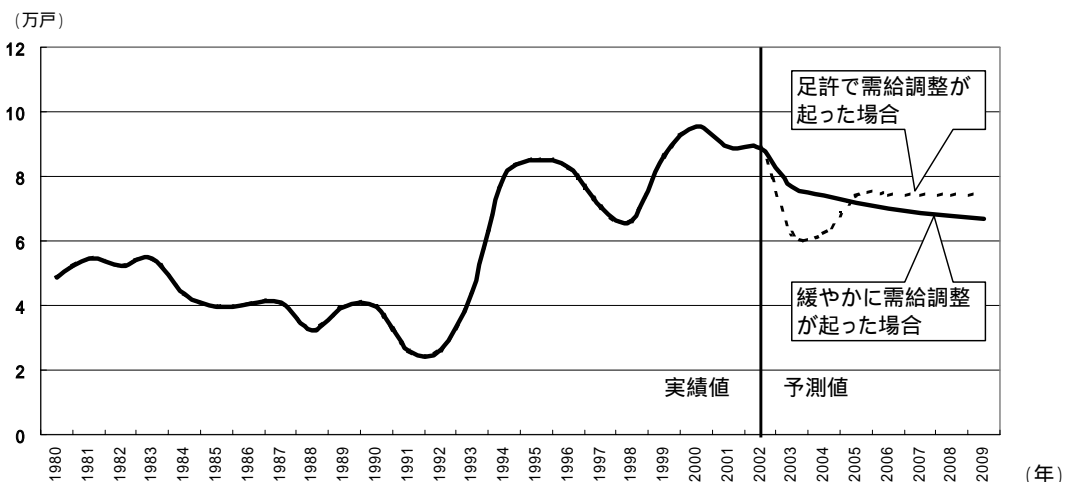
1. 「シナリオ1」

前提

景気の動向は、現状とほぼ同程度で推移  
このため、市中金利も低金利が続いて、住宅ローン金利も横ばい  
企業のリストラ継続による遊休資産の売却や、市街地再開発によるマンション適地供給は継続。地価もこれまで同様、都心の一部を除き若干の下落傾向

「シナリオ1」によるマンション需要量予測

	1995～1999年	2000～2004年	2005～2009年
マンション需要量(5年間)	390,699 戸	398,017 戸	371,336 戸
マンション需要量(年平均)	78,140 戸	79,603 戸	74,267 戸



(出所)みずほコーポレート銀行産業調査部作成

予想マンション需要は、2009年までは7万戸台で推移

現状と金利水準や平均所得・マンション価格等、マンション取得能力に関する環境要因がそのままであると仮定すれば、2000～2004年の年平均需要量は8.0万戸、2005～2009年は7.4万戸となる。

当該シナリオでは、外部環境については、ここ数年の傾向を継続しているため、住宅取得能力指数は95～2000年と同水準と推測し、持ち家率の上昇は、各年齢帯とも95～2000年の増加分と同じであると仮定している。

2003～2004年は調整局面となる可能性も

現状の景気動向等から見て、足許は環境要因の大きな変化は想定しがたく、2005年までの推計値としては、確度の高い推計値であると考えられる。

かかる条件が揃えば、現在の供給水準(2000～2002年平均9.1万戸)に比べると

若干少ないものの、94年以前の水準からほぼ倍増している需要量であることには変わりなく、今後も一定の需要が見込めるものと予測される。

ただし、2000～2004年での予想年間需要数の平均が8.0万戸であるため、2000～2002年で累計27万戸の供給が行われている現状では、既に需要の先食いが行われている可能性がある。この需要の先食いによる需給調整が緩やかに起った場合は2003～2009年の需要が年間7万戸程度で推移するものと予測される。

しかし、足許で需給調整が行われた場合、2003～2004年の2年間の需要が6万戸程度にまで落ち込む局面を迎える可能性もある。

(賃貸住宅)

賃貸マンション需要は底固いものの、賃貸需要量総数は減少

持ち家率の上昇により、需要量の減少が見込まれる。ただし、第4章でも触れたように、利便性の高い地域の賃貸マンションは、引き続き需要があると見込まれることから、木造賃貸住宅等の空室が増加し、さらに建て替えが促進されるものと考えられる。

【図表 5-7】「シナリオ1」による賃貸需要量予測

(戸)

	1995～1999年	2000～2004年	2005～2009年
持ち家率	53.9%	57.2%	60.7%
賃貸率	46.1%	42.8%	39.3%
賃貸需要増加数(5年間)	260,482	-169,314	-338,638
賃貸需要増加数(年間)	52,096	-33,863	-67,728

(出所)みずほコーポレート銀行産業調査部作成

(中古マンション)

中古マンション流通量は変化なく、新築需要への影響は1万戸程度

新築マンションの価格が現状程度で推移するような局面であれば、少なくともバブル前後の「こぶ」が解消されるまでは、今以上に中古市場が活性化することは考えがたい。ただし、この水準が2010年まで継続し、かつ中古価格も現状と同じ水準であれば(新築マンション価格が同じであるため)、2005年以降、徐々に売却差損のある物件が減少すると見込まれ、中古マンションの売買量が緩やかに増加する可能性はある。

ただし、中古を売却して新築マンションを購入する世帯の割合が、今までどおり約2割程度であれば、新築マンション需要に与える影響は常に1万戸前後となるため、二次取得者が、現在以上に新築分譲マンション需要に大きな変化を与える可能性は少ないと考えられる。

【図表 5-8】築年別中古マンション売却価格とローン残高の予測

(万円)

2005年予測

	取得価格	中古物件価格(A)	推定ローン残高(B)	平均返済年数	A-B
01～05年築(築後0～5年)	4,000	3,046	3,043	2.5	3
96～00年築(築後6～10年)	4,190	2,165	2,633	7.5	-468
91～95年築(築後11～15年)	4,802	1,995	2,405	12.5	-410
86～90年築(築後16～20年)	4,525	1,855	1,586	17.5	269
81～85年築(築後21～25年)	2,559	1,631	497	22.5	1,134
76～80年築(築後26～30年)	1,891	1,367	125	27.5	1,242

2010年予測

	取得価格	中古物件価格(A)	推定ローン残高(B)	平均返済年数	A-B
06～10年築(築後0～5年)	4,000	3,046	3,043	2.5	3
01～05年築(築後6～10年)	4,000	2,165	2,490	7.5	-325
96～00年築(築後11～15年)	4,190	1,995	2,048	12.5	-53
91～95年築(築後16～20年)	4,802	1,855	1,702	17.5	153
86～90年築(築後21～25年)	4,525	1,631	988	22.5	643
81～85年築(築後26～30年)	2,599	1,367	184	27.5	1,183

(出所)みずほコーポレート銀行産業調査部作成



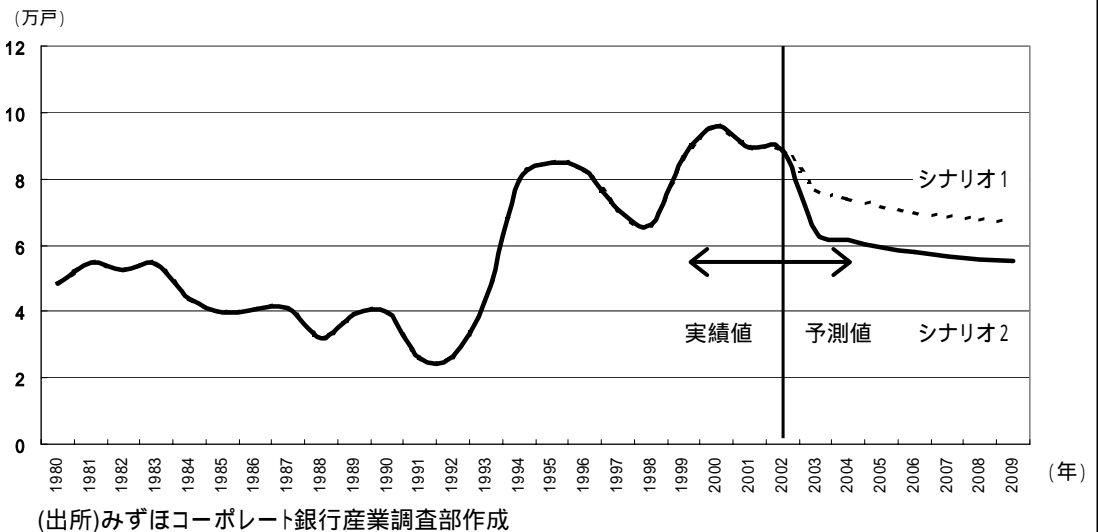
2. 「シナリオ2」

前提

景気は緩やかに回復し、金利も上昇  
 住宅ローン金利は、2003年より緩やかに上昇し、2005年～2009年の平均では、  
 現状より1%上昇  
 企業のリストラは一段落して、企業の土地放出は減少、都心のマンション適地減  
 少から、都心中心に地価はほぼ横ばいへ  
 マンション価格は2009年末にかけて、現状より5%上昇

「シナリオ2」によるマンション需要量予測

	1995～1999年	2000～2004年	2005～2009年
マンション需要量(5年間)	390,699 戸	356,968 戸	326,161 戸
マンション需要量(年平均)	78,140 戸	71,394 戸	65,232 戸



金利が上昇すれば、需  
 要量は年間6万戸台の  
 水準となる可能性も

当該シナリオの前提によれば、第2章で算出した住宅取得能力指数は2005年で10ポイント、2010年で20ポイント低下する。その結果、2000年の持ち家率増分からの減少幅は、2000～2004年で0.2%、2005～2009年で0.6%とした。

当該シナリオでは、外部環境については景気自体の緩やかな回復を見込んだシナリオであるが、景気の回復による金利の上昇や地価下落の沈静化等の要因により、逆に分譲マンションを含めた持ち家取得が現状より困難になるという結果となる。

現状の供給水準(00～02年平均9.1万戸)を需要の先食いであると仮定すると、外部環境如何によっては、2003～2009年の平均値で6万戸台と急速に需要が落ち込む可能性を示しており、過去の水準(4～5万戸)よりは多いものの、需要は相当減少するという結果となる。

## (賃貸住宅)

金利上昇により、賃貸  
需要量の減少は軽微

かかる条件で推測すれば、賃貸住宅の状況は、「シナリオ1」ほどではないにしろ、  
持ち家率の上昇により、需要量は若干減少すると見込まれる。

【図表 5-9】「シナリオ2」による賃貸需要量予測

(戸)

	1995～1999年	2000～2004年	2005～2009年
持ち家率	53.9%	56.4%	59.1%
賃貸率	46.1%	43.6%	40.9%
賃貸需要増加数(5年間)	260,482	-61,995	-229,254
賃貸需要増加数(年間)	52,096	-12,399	-45,851

(出所)みずほコーポレート銀行産業調査部作成

## (中古マンション)

金利が上昇すれば、バ  
ブル期取得の物件は売  
却しやすくなるが、新築  
への需要量への影響は  
軽微

新築マンション価格の上昇により、中古価格が同程度上昇したと仮定した場合、  
「シナリオ1」に比べて、特に築後10年以上の物件については売りやすくなる物件  
もあると考えられる。

ただし、緩やかな価格の上昇では、バブル期のように持っているだけで含み益に  
なるような状況にはなり得ないため、それほど中古取引が活性化することは考えが  
たい。従って、現状より二次取得者層が大幅に増加する状況は想定しづらいものと  
考えられる。

【図表 5-10】築年別中古マンション売却価格とローン残高の予測

(万円)

2005年予測

	取得価格	中古物件価格(A)	推定ローン残高(B)	平均返済年数	A-B
01～05年築(築後0～5年)	4,200	3,053	3,227	2.5	-174
96～00年築(築後6～10年)	4,190	2,170	2,633	7.5	-463
91～95年築(築後11～15年)	4,802	2,000	2,383	12.5	-383
86～90年築(築後16～20年)	4,525	1,859	1,647	17.5	213
81～85年築(築後21～25年)	2,599	1,635	551	22.5	1,084
76～80年築(築後26～30年)	1,891	1,370	132	27.5	1,238

2010年予測

	取得価格	中古物件価格(A)	推定ローン残高(B)	平均返済年数	A-B
06～10年築(築後0～5年)	4,400	3,199	3,410	2.5	-211
01～05年築(築後6～10年)	4,200	2,274	2,640	7.5	-367
96～00年築(築後11～15年)	4,190	2,095	2,048	12.5	47
91～95年築(築後16～20年)	4,802	1,948	1,702	17.5	246
86～90年築(築後21～25年)	4,525	1,713	988	22.5	725
81～85年築(築後26～30年)	2,599	1,436	184	27.5	1,252

(出所)みずほコーポレート銀行産業調査部作成



## ・長期的なリスク要因

### 1. 老朽化マンションの建て替え

2010年には5戸に1戸は築後30年以上のマンション

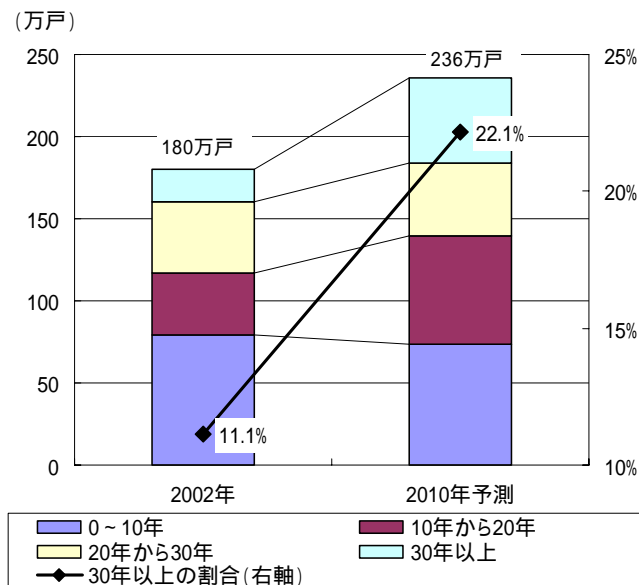
先ほどのシナリオに反映されていない長期的なマンション需要のリスク要因の一つに、老朽化マンションの建て替え問題がある。

現状、老朽化マンションの建て替えについては、徐々に法整備がされてきたとはいえ、阪神大震災時の建て替え約100件を除けば、全国で約70例と、ストックの数から見れば、その割合は限りなく0%に等しい状況である。

しかし、今後は老朽化マンションの戸数は確実に増加し、建て替え問題は大きな社会現象となるものと考えられる。2002年時点で築後30年以上のマンションは首都圏だけで約20万戸あると推測され、その比率はマンションストック数の一割以上を占めている。既に、首都圏に存在するマンションの10戸に1戸が築後30年以上の物件である計算になる。

この数字は、将来さらに増加する。もし、今後もほとんど建て替えが発生しないと仮定すると、先ほどの需要予測における「シナリオ1」のペースで供給が行われれば、2010年には築後30年以上のマンションは50万戸以上に達し、マンションの5戸に1戸は築後30年以上のマンションとなると推測される。

【図表 5-11】築年帯別マンションストック数



(出所) 不動産経済研究所「全国マンション市場動向」よりみずほコーポレート銀行産業調査部作成

2010年時点でも、築後30年以上のマンションはすべて旧耐震基準

築後30年以上のものが全て危険で、全てのマンションが即座に建て替えの必要があるとは限らない。中古マンション市場の動向でも触れたとおり、逆に中古取引価格が高くなるような物件も存在する。

特に現状都心部に存在している築後30年以上の物件の中には、堅牢な造りで施工が丁寧な物件も多く、築後30年以上経っていることイコール建て替えの必要性ありというわけではない。

しかし、2010年時点でも、築後30年以上の物件は新耐震基準以前（耐震基準の施行は86年）の建築であり、耐震上問題がある可能性はきわめて高い。また、物件の管理の状況如何によっては、堅牢な造りの建築物であっても危険度が増すことは避けられない。

「マンション建て替え法」の施行

これらの状況を踏まえて、今後の建て替え問題に対応するため、行政も手段を講じてきており、2002年12月、「マンション建て替え円滑化法」<sup>12</sup>が施行された。

マンション建替組合による隣接地を含めたマンション建て替え事業や、住民の5分の4以上の賛成で建て替えを決定できること、建て替えを行う団体の法的位置付けを明確にすること（管理組合、管理会社が建て替えを行う主体となりうる）、資金面の補助等、様々な施策が打ち出されているものの、現状では直ちに建て替えが促進される状況にはないと言えよう。

【図表 5-12】「マンション建て替え円滑化法」の概要

マンション建替組合の設立	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建替決議がされた場合、都道府県知事の許可を得て法人格を有するマンション建替組合を設立できる</li> <li>・ マンション建替組合の運営・意思決定のルールが法律により明確化され、合意形成や事業実施が円滑に行える</li> </ul>
民間事業者等の参加	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間事業者等の参加により、そのノウハウ、資金力等を活用できる参加組合員制度</li> </ul>
権利変換手法による関係権利の円滑な移行	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ マンション建替組合が定めた権利変換計画による区分所有権、抵当権等の関係権利の再建マンションへの円滑な移行</li> </ul>
マンション建替組合による権利の買取り	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ マンション建替組合による建て替えに参加しない所有者からの区分所有権の買取り</li> </ul>
登記の一括処理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建て替えに伴い必要となる登記を一括して申請できる不動産登記法の特例</li> </ul>
建て替えに参加しない所有者の居住安定の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ マンション建替組合による高齢などにより建て替えの参加が困難な所有者のための代替住宅の確保</li> <li>・ 国、地方公共団体による居住安定のための必要な措置</li> </ul>

(出所) 国土交通省 HP 等よりみずほコーポレート銀行産業調査部作成

マンションの建て替えは  
今後もあまり増加しない  
見込み

建て替えが難しい理由の一つには、資金の問題がある。これまでに建て替えが行われた物件は、容積率をすべて使い切っていなかった物件が多い。このような物件なら、建て替え時に容積率を上限まで使用して新たな住戸を創出・分譲し、その資金で負担を軽減できる。

しかし、今後発生する建て替えが必要なマンションの多くは、建て替え前の時点で容積率を上限まで使用している状況にあると考えられる。このようなマンションでは、現状居住者に、建て替え時にかなりの資金負担が発生するため、たとえ5分の4とはいえ、足並みが揃うのは困難であると考えられる。

このため、ストックの積み上がりに対し、今後も当面は建て替え件数はあまり増加しないものと考えられる。

また、リニューアルによる耐震補強等については、建て替えに比べ、コスト面で実行しやすい面があるものの、補強効果については技術的に難しい点もあり、現段階ではあまり浸透していない。

この結果、老朽化マンションが増加し、都市のスラム化を招いて、マンションという居住形態そのものが見直されるリスクも存在する点には留意が必要である。

<sup>12</sup> 正式名称:「マンション建替えの円滑化等に関する法律」

老朽マンションの建替えに伴う入居者間のトラブル防止、民間主導の都市再生を進める方策の一環として、その建替事業を円滑に進めるための措置をまとめた法律

## 2. 行政によるマンション建築規制

都内のマンション急増を受けて、行政サイドに規制強化の動き

近年の急激なマンションの増加に対し、行政による規制が行われている地域がある。特に東京都内においては、主に区単位で様々な規制が行われつつある。

規制の主旨は概ね以下に大別できる。

急激な住民の増加によるインフラ整備の問題

高い建物による近隣住民の日照の問題

従来の住民とは違ったライフスタイルの住民が増加することによる近隣関係上の問題

等を防止するという目的で、規制を行うというものである。

第1章等で述べたように、近年供給されているマンションは、タワー化、大規模化している上、都心等の利便性の高い地域や、従来住宅地ではなかった地域、あるいは一戸建てが多い古くからの住宅地等、従来あまりマンションが建たなかったような地域にも建設が行われているため、上記のような問題が発生する地域が始めている。

マンション建築に際して十分な容積率が確保できないとなれば、一戸当たりのマンション価格は上昇せざるを得ないであろうし、近隣対策に時間がかかりすぎれば、コスト高となり、やはり価格に跳ね返る。また、購入者サイドも近隣住民と紛争が予想されるのであれば、あえて当該地域に居住したいと思わないであろう。

現状は、こうした規制の動きは地域の一部であり、首都圏の多くの地域でこれらの規制が行われる可能性は少ないものの、規制強化の動きがあまりに活発になれば、今後のマンション需要を阻害する可能性がある。

【図表 5-13】最近の行政によるマンション規制(主なもの)

高さ制限	世田谷区	・最高高さ45mなどの「絶対高さ制限」の規制を設け中高層住宅の建設に歯止めをかける方針
	江戸川区	・市街化区域の25%に当たる約1000haを対象に高さ16m以下の制限を設ける方針
マンション建設規制	江東区	・学校等の不足から2002/4にマンション規制新指導要綱を発表
		・事業者に1戸あたり125万円の公共施設整備協力金を要請 学校への受け入れが困難な地域は、区が建設の中止か時期の変更を求めることが可能
ワンルームマンション建設規制	渋谷区	・良好な近隣関係を形成するためワンルームマンション建設に際し、事前協議を義務化
	豊島区	・区の住宅ストックのアンバランスを是正するため、一定区内でワンルームマンション建設を抑制する計画
	中央区	・住居区域(区面積の約74%相当)において、全戸がワンルームタイプのマンションの建築を禁止

(出所)各種資料によりみずほコーポレート銀行産業調査部作成

おわりに

本稿で見てきたように、94年以降、首都圏分譲マンション市場が、それまでの2~4万戸台の水準から6~9万戸台の水準へと倍増した背景には、地価の低下、法人によるまとまった土地の放出、低金利等による「住宅取得能力の向上」という経済環境の変化による要因に加えて「都市的利便志向の高まり」及び「首都圏人口の増加」という、昨今の都心回帰現象に代表される、都市居住ニーズの増大とも言える定性的な志向の変化の要因があり、これらの要因の連鎖によって市場拡大が継続していると考えられる。

賃貸居住は、都市的な利便を求める層にとっては魅力的な居住形態であると考えられ、潜在需要はあると考えられ、木造アパートから賃貸マンションへ質的更新も行われているものの、現状では賃貸住宅の多くが分譲マンションと比べて「広さ」、「価格」、「質」の点で見劣りするため、賃貸居住率は低下している。これは、主に供給者サイドの経済効率性重視によるものであるが、この傾向がすぐさま変化する可能性は少ない。

また、中古マンション取引量は、これまでも購入可能層と新築志向の増減が逆の動きをすることによりあまり変動しなかったことや、バブル期取得者の売却損が解消されるまでは売却希望者の大幅な増加も見込みがたいこと等を勘案すれば、現状の水準が大きく増減し、新築マンション需要量に影響を与える可能性は当面小さいと推測される。

これらのことを勘案すれば、首都圏の分譲マンション市場は、一時的な需給調整、長期的課題としての人口減少による新規需要の減少や、建て替え問題、インフラ整備の問題等はあるものの、経済環境等に大きな変動がなければ、中期的にも94年以降に増加した供給水準を維持できると推測される。

また、今後は、魅力ある地域にヒト・モノ・カネが集中する傾向が一層強まる。その結果、特に首都圏のプレゼンスはさらに高まると予想される。都市生活への志向は幅広い層に浸透し、「都市の居住形態としてのマンション」の位置付けは、さらに一般化するであろう。従って、経済環境が想定以上に大きく変動しなければ、2~4万戸という94年以前の水準に戻る可能性は低いと考えられる。

ただし、今後の都市の構成要員は従来とは変容する。労働力人口は減り、高齢化、少子化がますます進展する「成熟した都市」の時代となる。「成熟した都市」には、それに見合った居住のあり方が必要となる。

歴史の浅い「マンション」という居住形態がここまで広く認知された理由は、都市生活者のニーズを、マンションが的確に具現化してきたことにある。今後についても、マンションが「来るべき新たな都市生活」の提案者たらんことを期待したい。

(産業調査部 流通・生活チーム 坂本 仁)  
(元株興銀データサービス 久保 俊一)

**【主要参考文献】**

## &lt; 政府統計 &gt;

- ・総務省統計局編 『国勢調査』各年版
- ・総務省統計局編 『貯蓄動向調査報告』各年版
- ・総務省統計局編 『住民基本台帳人口移動報告年報』各年版
- ・総務省統計局編 『住宅・土地統計調査報告』各年版
- ・総務省統計局編 『社会生活統計指標』各年版

## &lt; 公表資料 &gt;

- ・不動産経済研究所編 『全国マンション市場動向』(各年版) 不動産経済研究所
- ・不動産経済研究所編 『全国マンション市場・20年史』(1994年) 不動産経済研究所
- ・三井不動産編 『不動産関連統計集』(各年版) 三井不動産
- ・東京都都市計画局総務部編 『東京の土地 2001 (土地関係資料集)』(2002年) 東京都生活文化局
- ・東京都産業労働局編 『東京の産業と労働 2001』(2001年) 東京都産業労働局
- ・国立社会保障・人口問題研究所編 『日本の世帯数の将来推計』(2000年) 厚生統計協会
- ・財団法人アーバンハウジング編 『東京圏マンション入居者動向調査』(各年版)
- ・住宅金融公庫編 『住宅金融公庫年報』(各年版) 住宅金融普及協会
- ・日本不動産研究所編 『不動産経済統計 都道府県版 2001』(2001年) 日本不動産研究所
- ・建設調査統計研究会編 『建設統計要覧 平成12年版』(2000年) 建設物価調査会
- ・東洋経済編 『会社四季報 2002年第3集』(2002年) 東洋経済新報社
- ・東洋経済編 『会社四季報 未上場会社版 2002年下期』(2002年) 東洋経済新報社
- ・長谷工総合研究所編 『首都圏マンション市場中期需要予測』

## &lt; 雑誌 &gt;

- ・長谷工総合研究所 『CRI』
- ・東日本不動産流通機構 『季報マーケットウォッチ』
- ・建設物価調査会 『月刊住宅着工統計』
- ・リクルート 『リクルート住宅価格指数マンスリーレポート』
- ・不動産経済研究所 『日刊不動産経済通信』

## &lt; 書籍 &gt;

- ・朝日新聞社編 『新マンション事情』(1979年) 朝日新聞社
- ・原田泰著 『人口減少の経済学』(2001年) PHP 研究所
- ・福田禮一郎著 『あなたのマンションが廃墟になる!』(1995年) ダイヤモンド社

## &lt; H P &gt;

- ・国土交通省 (<http://www.mlit.go.jp/>)
- ・総務省 (<http://www.stat.go.jp/>)
- ・日本銀行金融経済統計 (<http://www.boj.or.jp/>)
- ・Attractors Lab (<http://www.a-lab.co.jp/>)